



Extrait du registre des délibérations

Conseil communautaire du 18 décembre 2019

n° 202-19 C

Objet : RD - Instauration du droit de préemption urbain simple et renforcé sur l'ensemble des communes de Grand Chambéry

- date de convocation le 12 décembre 2019
- nombre de conseillers en exercice : 82

L'an deux mille dix-neuf, le mercredi dix-huit décembre, les membres du Conseil communautaire de Grand Chambéry, légalement convoqués, se sont réunis à Saint-Alban-Leysse, salle des fêtes, sous la présidence de Xavier Dullin, président de Grand Chambéry.

- étaient présents : 70

Aillon-le-Jeune

Aillon-le-Vieux

Arith

Barberaz

Barby

Bassens

Bellecombe-en-Bauges

Challes-les-Eaux

Chambéry

Christian Gogny

Pierre Gerard

David Dubonnet - Yvette Fetaz

Catherine Chappuis

Anne Manipoud - Alain Thieffenat

Josette Rémy

Philippe Bard - Josiane Beaud - Driss Bourida - Françoise Bovier-Lapierre - Jean-Benoît Cerino -

Aloïs Chassot - Nathalie Colin-Cocchi - Jean-Claude Davoine - Christine Dioux - Xavier Dullin -

Henri Dupassieux - Muriel Jeandet - Delphine Julien - Sylvie Koska - Bernadette Laclais - Claudette Levrot -

Viret - Françoise Marchand - Dominique Mornand - Christian Papegay - Pierre Perez - Benoit Perrotton -

Patrick Roulet - Isabelle Rousseau - Jean-Pierre Ruffier - Dominique Saint-Pierre - Walter Sartori -

Alexandra Turnar

Jean-Pierre Beguin - Suzanne Boucher - Florence Vallin-Balas

Cognin

Curienne

Doucy-en-Bauges

Ecole

Jacob-Bellecombette

Jarsy

La Compôte

La Motte-en-Bauges

La Motte-Servolex

La Ravoire

La Thuile

Le Châtelard

Le Noyer

Les Déserts

Lescheraines

Montagnole

Puygros

Saint-Alban-Leysse

Saint-Baldoph

Saint-Cassin

Sainte-Reine

Saint-François de Sales

Saint-Jean-d'Arvey

Saint-Jeoire-Prieuré

Saint-Sulpice

Sonnaz

Thoiry

Vérel-Pragondran

Vimines

Annick Bonniez

Brigitte Bochaton - Bruno Stellan

Pierre Duperier

Jean-Pierre Fresso

Damien Regairaz

Luc Berthoud - Christiane Boisselon - Denis Callewaert - Pascal Mithieux - Anne Routin - Sylvie Vuillermet

Frédéric Bret - Marc Chauvin - Jean-Michel Picot - Françoise Van Wetter

Dominique Pommat

Pierre Hemar

Philippe Gamen

Michel André

Albert Darvey

Jean-Maurice Venturini

Michel Dyen

Christophe Richel

Hubert Marechal

Bernard Januel

Jean-Marc Léoutre

Louis Caille

Daniel Rochaix

Jérôme Esquevin

Jean-Pierre Coendoz

Lionel Mithieux

- conseiller excusé représenté par un suppléant : 1

Philippe Dubonnet

- conseillers excusés ayant donné pouvoir : 3

de Céline Barniaudy à Michel Dyen - de Michel Dantin à Josiane Beaud - de Marie-José Dussauge à Christine Dioux

- conseillers excusés : 9

Emmanuelle Andrevon - Jean-Luc Berthalay - François Blanc - Stéphane Bochet - Julien Donzel - Maryse Fabre - Mustapha Hamadi - Luc Meunier - Marie Perrier

GRAND CHAMBERY

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex

04 79 96 86 65 - grandchambery.fr - @GrandChambery - cmag-agglo.fr

Conseil communautaire du 18 décembre 2019

délibération n° 202-19 C

objet **RD - Instauration du droit de préemption urbain simple et renforcé sur l'ensemble des communes de Grand Chambéry**

Lionel Mithieux, vice-président chargé de l'urbanisme, du projet d'agglomération et des évolutions de compétences, indique qu'avec le Plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi HD), l'ensemble du territoire des 38 communes membres de Grand Chambéry, hormis la partie correspondant au périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Chambéry en vigueur, sera couvert par un même document d'urbanisme. De ce fait, il s'avère nécessaire d'instaurer un nouveau droit de préemption urbain en cohérence avec le zonage du PLUi HD.

Grand Chambéry, compétent en matière de documents d'urbanisme, est, de plein droit, titulaire du droit de préemption urbain.

Le droit de préemption urbain (DPU) est une procédure qui permet à une personne publique, telle que Grand Chambéry ou ses communes membres, d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale, dans un but de réalisation des opérations d'aménagement urbain.

Objectifs du DPU

Le DPU institué par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du même code, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Les actions ou opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 ont pour objets :

- de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Distinction entre DPU simple et DPU renforcé

Le DPU simple peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) des Plans locaux d'urbanisme, selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

L'article L.211-4 du code de l'urbanisme dispose que le DPU simple n'est pas applicable :

- « à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai,
- à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires,
- à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit ».

C'est dans ce cadre que Grand Chambéry peut instituer un DPU renforcé sur certaines portions du territoire, à la demande des communes concernées.

Après consultation des 38 communes, il est ainsi proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) sur les communes de :

- 1- Aillon-le-Jeune,
- 2- Aillon-le-Vieux,
- 3- Arith,
- 4- Barby,
- 5- Bassens,
- 6- Bellecombe-en-Bauges,
- 7- Curienne,
- 8- Doucy-en-Bauges,
- 9- Jacob-Bellecombette,
- 10- Jarsy,
- 11- La Compôte,
- 12- La Motte-en-Bauges,
- 13- La Motte-Servolex,
- 14- La Ravoire,
- 15- La Thuile,
- 16- Le Châtelard,
- 17- Lescheraines,
- 18- Le Noyer,
- 19- Les Déserts,
- 20- Montagnole,
- 21- Puygros,
- 22- Saint-Alban-Leysse,
- 23- Saint-Baldoph,
- 24- Sainte-Reine,
- 25- Saint-Cassin,
- 26- Saint-François-de-Sales,
- 27- Saint-Jean-d'Arvey,
- 28- Saint-Sulpice,
- 29- Sonnaz,
- 30- Thoiry,
- 31- Vérel-Pragondran,
- 32- Vimines.

Les plans délimitant les périmètres correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus sont annexés à la présente délibération.

Concernant la commune de Barberaz

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU).

Lorsque le contexte et l'objet le justifient, c'est-à-dire pour la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement notamment la production de logements sociaux, l'institution du droit de préemption urbain renforcé peut utilement être mobilisée.

Les secteurs concernés sont classés en zones UD-UGi-UC-UGc-UCv-UC-UGi-UGd du PLUi HD.

Ces zones représentent des enjeux forts basés sur les restructurations urbaines engagées par la commune de Barberaz. Ils permettent de lutter contre l'étalement urbain et participent également au développement de l'accessibilité aux services et transports en commun et à la promotion d'une mixité sociale et urbaine.

La réalisation des opérations de renouvellement urbain sur les secteurs précédemment déterminés implique nécessairement que la collectivité publique, ou son délégataire, puisse intervenir sur les biens situés dans ces périmètres.

En effet, les secteurs définis comme devant être couverts par le droit de préemption urbain renforcé se trouvent dans une situation de tissu urbain complexe et dense, voire historique pour certains, qui est de nature à évoluer rapidement en termes de régime de propriété.

Ainsi, certains lots constitués par un seul local d'habitation font l'objet d'une aliénation échappant à l'application du droit de préemption urbain simple.

Des problèmes de copropriété dégradée sont également constatés dans le secteur du centre-bourg notamment.

Enfin, les immeubles récemment bâtis doivent faire l'objet d'une attention particulière de la collectivité lorsqu'ils ne répondent pas aux objectifs de renouvellement urbain.

Pour ces raisons, il est proposé d'instaurer le droit de préemption renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessus, compte tenu des enjeux et projets ci-dessus.

Les plans délimitant le périmètre correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus sont annexés à la présente délibération.

Concernant la commune de Challes-les-Eaux

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU).

Par ailleurs, il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessous, compte tenu des enjeux et projets suivants :

- des opérations d'aménagement prévisibles, en renouvellement urbain ou de recomposition du tissu bâti,
- des actions visant à l'amélioration et la revalorisation de l'habitat existant, à la lutte contre l'habitat insalubre et à la mise en valeur du patrimoine bâti ancien,
- des actions visant à conforter et favoriser le dynamisme des activités économiques, notamment commerciales.

Les secteurs concernés par le droit de préemption urbain renforcé sont les suivants :

- secteur 1 : périmètre de la ZAC du centre instauré en juillet 2010 – zone UCv du PLUi,
- secteur 2 : centre ancien (rues Marceau, rue Pasteur, rue de la Fruitière, rue du Grand Barberaz, chemin de la Combe et avenues de l'ancienne mairie et Victor Hugo) – zones UGc et UH du PLUi.

A titre d'exemple, le secteur 1 constitue un périmètre identifié pour des opérations de renouvellement urbain ou de recomposition du tissu.

Dans le secteur 2, il est particulièrement nécessaire d'intervenir pour permettre la remise à niveau du parc de logements anciens et des actions de restructuration du bâti dégradé qui, sans intervention de la collectivité, ne pourraient se réaliser.

Les plans délimitant le périmètre correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus sont annexés à la présente délibération.

Concernant la commune de Chambéry

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple restreint à des secteurs stratégiques afin de fluidifier les actes de cession foncière sur des secteurs non stratégiques tout en facilitant l'étude approfondie des cessions sur des secteurs à enjeux.

Par ailleurs, il est proposé d'instaurer le droit de préemption renforcé compte tenu :

- des opérations d'aménagement prévisibles, en renouvellement urbain ou de recomposition du tissu bâti (notamment dans les secteurs d'entrée de ville au nord de la zone centrale et à l'est dans le secteur Cassine),
- des actions visant à l'amélioration de l'habitat existant, à la lutte contre l'habitat insalubre et à la mise en valeur du patrimoine bâti ancien,

- du risque incendie avec, selon les situations, la possibilité d'engager des procédures opérationnelles adaptées.

Afin de permettre à la collectivité d'intervenir, même ponctuellement (par exemple sur la vente d'un ou plusieurs lots dans des copropriétés anciennes), il est proposé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs suivants :

- avenue du Grand Verger / Alsace-Lorraine – zones UM, UCA, UGe et UAm du PLUi,
- rue d'Angleterre / rue Nicolas Parent – zones UCA du PLUi,
- avenue de la Boisse – zone UCA du PLUi,
- chemin de la Cassine – zones UGd, UGi et UCA du PLUi,
- chemin des Vieux Capucins – zone UC du PLUi,
- faubourg Maché / Haut Maché – zones UGe du PLUi,
- secteur sauvegardé et les secteurs anciens – zone PSMV du PLUi,
- faubourg Reclus – zones UCA, UGd du PLUi,
- rue des écoles / rue Paul Bert / avenue des Bernardines – zone UCA du PLUi,
- faubourg Nézin – zone UCd du PLUi,
- avenue du Docteur Desfrancois / quai Charles Ravet – zone UEA du PLUi,
- faubourg Montmélian – zone UCA du PLUi.

Les plans délimitant le périmètre correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus sont annexés à la présente délibération.

Concernant la commune de Cognin

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) et un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessous, compte tenu des enjeux et projets suivants :

- des opérations de restructuration, de renouvellement et de revalorisation du centre ancien,
- des actions visant à conforter des fonctions centrales multiples : redynamisation du commerce, aménagement d'espaces publics et amélioration du stationnement.

Il est proposé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs numérotés ci-après :

- secteur 1 : route de Lyon / centre ancien – zone UCv, UCd et Ub du PLUi,
- secteur 2 : centre commercial de l'Epine – zones UAc du PLUi.

Dans le secteur 1, il est notamment nécessaire d'intervenir pour favoriser le maintien et l'accueil d'activités économiques en facilitant le stationnement et en veillant au maintien d'une diversité des enseignes.

A titre d'exemple, les secteurs 1 et 2 constituent des secteurs identifiés pour des opérations destinées à permettre l'implantation et l'amélioration de services publics.

Le plan délimitant les périmètres correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus est annexé à la présente délibération.

Concernant la commune d'Ecole

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur les secteurs indiqués ci-dessous :

- secteur 1 : parcelles cadastrées section C n° 31, 1660 et 2232, pour permettre de conserver la destination économique de ces zones,
- secteur 2 : parcelle cadastrée section C n° 2506, pour permettre un agrandissement du groupe scolaire,
- secteur 3 : parcelle cadastrée section C n° 638, pour permettre un aménagement routier d'entrée du village,
- secteur 4 : parcelles cadastrées section C n° 2460, 2457, 2266, 2461, 2463, 2465, 2467, 2469, 824, 825, 1800, parcelles situées autour de la salle des fêtes, du multiservices communal, proches du groupe scolaire et pouvant permettre des extensions de ces bâtiments.

Le plan délimitant les périmètres correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus est annexé à la présente délibération.

Concernant la commune de Saint-Jeoire-Prieuré

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) et un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessous, compte tenu des enjeux et projets suivants :

- secteur 1 : route nationale 6 (actuellement RD1006) du carrefour de la Gabelle (intersection RD1006/voirie communale rue de Plan Champ/Chemin du Puiset) sur les deux rives, jusqu'au 1412 route nationale 6 inclus,
- secteur 2 : chemin des Frasses jusqu'au numéro 215 et chemin de la Fruitière,
- secteur 3 : zone d'activités des Cotes.

A titre d'exemple, le secteur 1 constitue un périmètre identifié pour des opérations de renouvellement urbain ou de recomposition du tissu, il est particulièrement nécessaire d'intervenir pour permettre la remise à niveau du parc de logements anciens et des actions de restructuration du bâti dégradé qui, sans intervention de la collectivité, ne pourraient se réaliser.

Dans le secteur 2, il est particulièrement nécessaire d'intervenir pour permettre la remise à niveau du parc de logements anciens et la maîtrise des bâtis de logements à requalifier.

Dans le secteur 3, il est notamment nécessaire d'intervenir pour favoriser le maintien et l'accueil des activités économiques en veillant notamment à la diversité des enseignes.

Le plan délimitant les périmètres correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus est annexé à la présente délibération.

Il est rappelé qu'une analyse conjointe des déclarations d'intention d'aliéner est réalisée par Grand Chambéry et par la commune où est localisé le projet de vente. Le droit de préemption urbain, dont le titulaire est Grand Chambéry, peut donc être délégué ponctuellement à la commune qui en fait la demande, à l'occasion d'une déclaration d'intention d'aliéner spécifique.

Vu les statuts de Grand Chambéry,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants,

Vu la délibération n° 201-19 C du Conseil communautaire du 18 décembre 2019 approuvant le PLUi HD,

Le Conseil communautaire de Grand Chambéry, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

Article 1 : institue conformément aux plans joints, le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) du PLUi HD sur les communes d'Aillon-le-Jeune, Aillon-le-Vieux, Arith, Barby, Bassens, Bellecombe-en-Bauges, Curienne, Doucy-en-Bauges, Jacob-Bellecombette, Jarsy, La Compôte, La Motte-en-Bauges, La Motte-Servolex, La Ravoire, La Thuile, Le Châtelard, Lescheraines, Le Noyer, Les Déserts, Montagnole, Puygros, Saint-Alban-Leyse, Saint-Baldoph, Sainte-Reine, Saint-Cassin, Saint-François-de-Sales, Saint-Jean-d'Arvey, Saint-Sulpice, Sonnaz, Thoiry, Vérel-Pragondran, Vimines,

Article 2 : instaure sur la commune de Barberaz un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) et un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessus,

Article 3 : instaure sur la commune de Challes-les-Eaux un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) et un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessus,

Article 4 : instaure sur la commune de Chambéry un droit de préemption urbain simple restreint à des secteurs stratégiques conformément au plan annexé, et un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs indiqués ci-dessus, conformément au plan annexé,

Article 5 : instaure sur la commune de Cognin un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) et un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessus,

Article 6 : instaure sur la commune d'Ecole un droit de préemption urbain simple restreint à des secteurs stratégiques conformément au plan annexé,

Article 7 : instaure sur la commune de Saint-Jeoire-Prieuré un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) et un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessus,

Article 8 : précise que le droit de préemption urbain simple et renforcé institué par la présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R. 211-2 et R.211-3 du code de l'urbanisme,

Article 9 : précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité définies à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme (affichage au siège de Grand Chambéry et dans les mairies des 38 communes pendant un mois et publication dans deux journaux diffusés dans le département),

Article 10 : précise qu'en application de l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, copie de la présente délibération sera adressée :

- au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques,
- au Conseil supérieur du notariat,
- à la Chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,
- au greffe des mêmes tribunaux.

le président,
Xavier Dullin